

Madrid, 5 de Octubre de 2018

Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente **información financiera correspondiente al primer semestre de 2018**:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (EY)
- Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.elaiaspain.es).

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.
D.ª Philippine Derycke
Presidenta del Consejo de Administración

Informe de Revisión Limitada

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2018**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, al 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores exclusivamente en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil" y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

ERNST & YOUNG, S.L.

2018 Núm. 01/18/15446

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



Francisco V. Fernández Romero

2 de octubre de 2018

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2018**

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	11
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS	15
(a)	Marco normativo	15
(b)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	16
(c)	Moneda funcional y de presentación	17
(d)	Comparación de la información	17
(e)	Corrección de errores	18
(f)	Estacionalidad de las transacciones del Grupo	18
(g)	Cambios en la composición del grupo	18
(3)	PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN	18
(a)	Entidades dependientes	18
(b)	Combinaciones de negocios	19
(c)	Homogeneización de partidas	21
(4)	PRINCIPIOS CONTABLES	21
(a)	Inversiones inmobiliarias	21
(b)	Arrendamientos	23
(c)	Instrumentos financieros	23
(d)	Acciones propias de la Sociedad Dominante	26
(e)	Distribuciones a accionistas	27
(f)	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	28
(g)	Retribuciones a los empleados	28
(h)	Provisiones	28
(i)	Reconocimiento de ingresos ordinarios	29
(j)	Impuesto sobre beneficios	29
(k)	Transacciones entre partes vinculadas	31
(l)	Información financiera por segmentos	31
(m)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	31
(n)	Medio ambiente	32
(o)	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	32
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	33
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	40
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	41
(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	42
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	45

(p)	Clasificación de los activos financieros por categorías	45
(q)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	46
(10)	EXISTENCIAS	47
(11)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	47
(12)	PATRIMONIO NETO	47
(a)	Capital	47
(b)	Prima de emisión	49
(c)	Otras reservas	49
(d)	Autocartera	49
(e)	Dividendos pagados	50
(13)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	50
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	50
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	51
(14)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	52
(15)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	52
(16)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	52
(17)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	53
(a)	Factores de riesgo financiero	53
(18)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	55
(19)	INGRESOS ORDINARIOS	57
(20)	OTROS INGRESOS	57
(21)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58
(22)	RESULTADO FINANCIERO	58
(23)	GASTOS DE PERSONAL	58
(24)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	59
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	59
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	59
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	59
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	60
(25)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	61
(26)	HECHOS POSTERIORES	61

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance de Situación Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2018</u>	<u>31 de Diciembre de 2017</u>
Inmovilizado intangible	6	6.674	7.812
Otro inmovilizado intangible		6.674	7.812
Inmovilizado material	7	217.562	239.632
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		217.562	239.632
Inversiones inmobiliarias	8	161.578.276	118.264.485
Terrenos		62.999.886	49.190.296
Construcciones		82.271.478	61.328.364
Inmovilizado en obras		15.213.913	7.589.717
Construcciones en curso		1.092.999	156.108
Inversiones financieras a largo plazo	9	2.316.594	2.097.634
Otros activos financieros		2.316.594	2.097.634
Total activos no corrientes		164.119.106	120.609.563
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	5.728.120
Existencias	10	187.474	176.687
Anticipos a proveedores		187.474	176.687
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	4.214.853	1.081.711
Clientes por ventas y prestación de servicios		(92.265)	296.437
Clientes empresas del grupo y asociadas		(8.793)	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		4.081.486	540.296
Deudores varios		234.425	244.978
Inversiones financieras a corto plazo	9	-	3.231.241
Otros activos financieros		-	3.231.241
Periodificaciones a corto plazo		19.889	20.416
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	11	2.338.592	24.552.064
Total activos corrientes		6.760.808	34.790.239
Total activo		170.879.914	155.339.802

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los estados Financieros Intermedios Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance de Situación Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de 2018

(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2018</u>	<u>31 de Diciembre de 2017</u>
Capital	12a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	12b	50.004.877	54.514.597
Otras reservas	12c	(19.944)	(86.142)
Otras aportaciones		41.200.000	41.200.000
Beneficio del periodo		770.208	968.141
Acciones propias	12d	(300.010)	(300.010)
Total patrimonio neto		102.947.551	107.589.006
 Provisiones a largo plazo		 10.195	 10.195
Deudas a largo plazo		60.411.103	42.210.581
Pasivos financieros con entidades de crédito	13	59.163.199	41.146.417
Otros pasivos financieros	13 y 14	1.247.904	1.064.164
Total pasivos no corrientes		60.421.298	42.220.776
 Deudas a corto plazo	13	 5.167.246	 4.182.582
Pasivos financieros con entidades de crédito		3.265.570	2.581.732
Otros pasivos financieros		1.901.676	1.600.850
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13 y 15	2.313.819	1.372.437
Proveedores		1.838.957	32.070
Personal		-	127.565
Otras deudas con Administraciones Públicas		468.862	409.500
Otros acreedores		6.000	793.302
Anticipos de clientes		-	10.000
Periodificaciones a corto plazo		30.000	35.000
Total pasivos corrientes		7.511.065	5.590.019
 Total patrimonio neto y pasivo		 170.879.914	 155.399.802

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Pérdidas y ganancias Intermedia Consolidada correspondiente al
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2018</u>	<u>30 de Junio de 2017</u>
Ingresos ordinarios	4 y 19	3.645.790	2.953.634
Prestaciones de servicios		3.645.790	2.953.634
Aprovisionamientos		-	(2.204)
Consumo de mercaderías		-	(2.204)
Otros ingresos	20	11.451	5.553
Gastos de personal	23	-	(15.563)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(11.475)
Seguros sociales		-	(3.649)
Otros gastos sociales		-	(439)
Gastos por amortización		(921.009)	(641.050)
Otros gastos de explotación	21	(1.544.887)	(1.173.349)
Servicios exteriores		(1.513.482)	(949.506)
Tributos		(25.629)	(214.486)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.899)	-
Otros gastos de gestión corriente		(877)	(9.357)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	8	395.138	538.143
Otros resultados		-	(155.805)
Resultado de las operaciones		1.586.483	1.509.359
Ingresos financieros	22	316	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		316	-
Gastos financieros	22 y 13	(730.776)	(555.223)
Por deudas con terceros		(730.776)	(555.223)
Resultado financiero		(730.460)	(555.223)
Resultado antes de impuestos		856.023	954.136
Impuestos sobre beneficios		(85.815)	(103.404)
Beneficio del período		770.208	850.732

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2018
(Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	<u>30 de Junio de 2018</u>	<u>30 de Junio de 2017</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	770.208	850.732
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)	-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	-	-
Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)	<u>770.208</u>	<u>850.732</u>

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2018
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11.292.420	54.514.597	(86.142)	41.200.000	968.141	(300.010)	107.589.006
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	770.208	-	770.208
Operaciones con socios y propietarios							
- Reparto de prima de emisión	-	(4.509.720)	-	-	-	-	(4.509.720)
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(901.943)	-	(901.944)
- Distribución a reservas	-	-	66.198	-	(66.198)	-	-
Saldo a 30 de junio de 2018	11.292.420	50.004.877	(19.944)	41.200.000	770.208	(300.010)	102.947.551

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2018
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2016	6.568.192	13.431.810	25.770	41.200.000	611.356	(300.010)	61.837.128
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	850.732	-	850.732
Operaciones con socios y propietarios							
- Reparto de prima de emisión	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	4.724.228	41.082.787	-	-	-	-	45.807.015
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(619.181)	-	(619.181)
- Distribución a reservas	-	-	154.795	-	(154.795)	-	-
Otras operaciones	-	-	(162.620)	-	162.620	-	-
Saldo a 30 de junio de 2017	11.292.420	54.514.597	17.945	41.200.000	850.732	(300.010)	107.875.694

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de efectivo Intermedio Consolidado

Correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2018

(Expresado en euros)

	Notas	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>874.763</u>	<u>(34.248)</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>856.023</i>	<i>954.136</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>1.261.230</i>	<i>658.130</i>
Amortización del inmovilizado	7 y 8	921.009	641.050
Correcciones valorativas por deterioro		4.899	-
Ingresos financieros		(316)	-
Gastos financieros	22	730.776	555.223
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias		(395.138)	(538.143)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>(617.942)</i>	<i>(1.083.403)</i>
Existencias		-	196.710
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(1.554.848)	(1.703.101)
Otros activos corrientes y no corrientes		525	(18.356)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		941.381	397.783
Otros pasivos		(5.000)	43.561
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>(624.548)</i>	<i>(563.111)</i>
Pagos de intereses		(539.049)	(563.311)
Cobros de intereses		316	-
Pagos impuesto sobre beneficios		(85.815)	-
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(35.819.580)</u>	<u>(28.790.908)</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(40.658.446)</i>	<i>(30.307.046)</i>
Salida neta de caja en la adquisición de negocios		(1)	-
Inmovilizado intangible		(112.645)	(82.016)
Inmovilizado material		(40.545.800)	(23.460.445)
Inversiones inmobiliarias		-	(6.764.585)
Otros activos financieros		4.838.866	1.516.138
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>1.826.585</i>	<i>1.516.138</i>
Inversiones inmobiliarias		1.934.265	-
Otros activos		1.078.016	-
Cobro de dividendos		-	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>12.731.345</u>	<u>44.932.980</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>(4.509.719)</i>	<i>45.807.015</i>
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	45.807.105
Amortización de instrumentos de patrimonio		(4.509.719)	-
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>18.143.008</i>	<i>(874.035)</i>
Emisión de			
Deudas con entidades de crédito		17.970.203	-
Otros pasivos financieros		172.805	795.910
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		-	(1.050.764)
<i>Pagos por dividendos</i>		<i>(901.944)</i>	<i>(619.181)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		(22.213.472)	16.107.824
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	11	24.552.064	15.921.420
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	<u>2.338.592</u>	<u>32.029.244</u>

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante o Elaia Investment) es una sociedad española con CIF número A87436846, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 3 de diciembre de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34195, Folio 1, Sección 8, Hoja M615106.

Su domicilio social se encuentra en la calle Conde Aranda, número 22, 5º Izda., 28001 de Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de sociedades, siendo Batipart Immo Long Tèrme SAS el accionista principal de la Sociedad a fecha de los presentes estados financieros, domiciliada en Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

En fecha 14 de junio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante nombró por cooptación a D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke como nueva presidente y Consejera Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, sustituyendo a D. Adrien Sylvain Blanc en dichas funciones. Asimismo, D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke fue nombrada en esa fecha como representante persona física de la Sociedad Dominante, en los órganos de administración de las sociedades dependientes, cargo que hasta dicha fecha ejercía D. Adrien Sylvain Blanc.

Con fecha 13 de marzo de 2018 el órgano de administración de la Sociedad Dominante ha formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, Hotel Mar Bell, S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U., Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., Flen, S.L.U. (en adelante Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de viviendas, apartamentos turísticos y hoteles mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. tiene sus acciones/títulos admitidos a cotización en el Mercado Alternativo bursátil, segmento SOCIMIs (MAB-SOCIMIs) desde el 2 de noviembre de 2017.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2018 y su método de integración en los estados financieros intermedios consolidados es el siguiente:

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
Hotel Mar Bell, S.L.U.(*)	Calle Conde de Aranda, 22 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Promociones Atocha 40, S.L.U. (*)	Calle Conde de Aranda, 22 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (*)	Calle Conde de Aranda, 22 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Flen, S.L.U. (*)	Calle Conde de Aranda, 22 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global

(*) No auditada

Hotel Mar-Bell se acogió al régimen especial de SOCIMI el 27 de septiembre de 2016.

Promociones Atocha 40, S.L.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 29 de septiembre de 2016.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017.

Flen, S.L.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017.

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Tal y como se detalla en el Artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad/ entidades del Grupo perderán el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad/ entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(a) Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el RD 1159/2010 por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007, Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.
- Circular 15/2016 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 23 de mayo de 2018.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios consolidados, se haya dejado de aplicar.

Al 30 de junio de 2018 el Grupo tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 750 miles de euros (positivo de 29.200 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes. Asimismo, los Administradores manifiestan que la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de los accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los presentes estados financieros intermedios consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios consolidados requiere el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al Importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

Deterioro de activos financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad Dominante encarga a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

En relación con las inversiones inmobiliarias, el precio de mercado de los activos durante el primer año de adquisición corresponderá con el precio de compra ya que se establece como base más representativa.

Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros intermedios consolidados se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

(d) Comparación de la información

Hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no estaba obligada a preparar cuentas anuales consolidadas del Grupo, como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 43 bis del Código de Comercio introducido por el artículo 1o de la Ley 16/2007, al poderse acoger la Sociedad Dominante a las dispensas detalladas en dicho artículo por razones de tamaño, lo hizo debido a que la Sociedad Dominante está preparando su admisión a negociación en el Mercado alternativo Bursátil y que éste en su circular 7/2016 exigía la presentación de las cuentas anuales consolidadas, la nueva circular del Mercado Alternativo Bursátil 15/2016 mantiene dicha obligación.

La información contenida en estos estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (para la cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio, todos ellos consolidados) junto con la información correspondiente a 31 de diciembre de 2017 (para el Balance de Situación Intermedio Consolidado) se presentan a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2018 y el 2017 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

(e) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

(g) Cambios en la composición del grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad realizó las siguientes operaciones societarias:

- Con fecha 24 de febrero de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Apartamentos Surfing Playa, S.A.U.
- Con fecha 19 de julio de 2017, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Flen, S.L.U.

(3) PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas.

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes a 30 de junio de 2018.

(a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Una entidad estructurada es aquella diseñada de modo que los derechos de voto y otros derechos similares no son el factor primordial a la hora de decidir quién controla la entidad, por ejemplo en el caso de que los posibles derechos de voto se refieran exclusivamente a tareas administrativas y las actividades pertinentes se rijan por acuerdos contractuales.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicador de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.

(b) Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido. La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas es el siguiente:

en euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	VNC	Dividendos recibidos en el ejercicio
Hotel Mar-Bell (*)	100%	198.330	189.885	-53.195	236.867	4.182.201	-
Promociones Atocha40(*)	100%	3.000	60.656	-35.090	28.566	3.202.160	-
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	15.867	125.047	220.248	5.103.378	-
Flen(*)	100%	1.050.329	643.961	255.632	1.949.922	7.175.654	-
TOTAL		1.330.992	910.369	292.394	2.435.602	19.663.393	-

(*) Sociedades no auditadas

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas en 2017 es el siguiente:

en euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación 31.12.2017	VNC	Dividendos recibidos en el ejercicio
Hotel Mar-Bell (*)	100%	198.330	187.558	11.657	299.349	160.337	4.178.988	-
Promociones Atocha40(*)	100%	3.000	60.656	2.297	65.952	70.103	3.202.160	44.024
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	7.933	-55.773	985.201	1.155.584	5.103.378	-
Flen(*)	100%	1.050.329	623.070	209.947	1.882.305	251.031	7.175.164	-
TOTAL		1.330.992	879.217	168.128	3.232.807	1.637.055	19.660.180	44.024

(*) Sociedades no auditadas

La sociedades Hotel Mar-Bell y Promociones Atocha 40 fueron adquiridas durante el ejercicio 2016 y las sociedades Apartamentos Surfing Playa y Flen fueron adquiridas durante el ejercicio 2017.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Del análisis realizado del coste de la combinación de negocios, de acuerdo a lo contemplado en la norma de registro y valoración 19a introducida por el apartado tres del artículo 4 del Real Decreto 1159/2010, por el que se modifica el plan general de contabilidad, se desprendió que existía una diferencia entre el coste de la combinación de negocio y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, recogidos por su valor razonable, de acuerdo con el siguiente desglose:

31.12.17:

	Valor razonable registrado en la adquisición	Valor razonable registrado en la adquisición
	APARTAMENTOS SURFING PLAYA	FLEN
Activos	5.338.020	10.163.200
inmovilizado intangible	9.746	
Inversiones Inmobiliarias	4.734.560	9.963.119
Inmovilizado material	69.073	
Efectivo y equivalentes al efectivo	524.337	172.521
Cuentas a cobrar	8.127	27.559
Existencias	2.204	
Pasivos	250.477	2.987.546
Cuentas a pagar	250.477	2.987.546
Pasivos contingentes	-	-
Activos netos totales identificables al valor razonable	5.087.824	7.175.654
Socios externos a valor razonable	-	-
Fondo de comercio derivado de la adquisición	-	-
Contraprestación transferida	5.087.824	7.175.654

(c) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estos estados financieros intermedios consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

(4) PRINCIPIOS CONTABLES**(a) Inversiones inmobiliarias**

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de los presentes estados financieros intermedios consolidados, recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por el Grupo.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio en el que se incurrir.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintas componentes identificadas bajo el epígrafe de inversiones Inmobiliarias son las siguientes:

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

Los elementos registrados bajo este epígrafe que estén en construcción para su uso como inversión inmobiliaria, o cuyo uso esté aún por determinar, se registran a su precio de coste deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos al igual que la de otras inversiones inmobiliarias comienza cuando las mismas están listas para el uso para el que fueron concebidos.

En el caso de que se adquieran inversiones inmobiliarias que posteriormente son arrendadas al vendedor, si la duración del contrato de arrendamiento es similar a la vida de la construcción, aun en el supuesto de que no exista opción de compra, se toma como arrendamiento financiero la parte del contrato correspondiente a la construcción, apareciendo en el balance consolidado como un crédito por el valor actual de las cuotas futuras pendientes atribuibles al arrendamiento del vuelo y posteriormente se valora el crédito sobre la base de la tasa efectiva de rentabilidad, reconociéndose como ingresos financieros los rendimientos devengados.

Las disminuciones de los valores recuperables por debajo de los valores contables se cargan a la cuenta de resultados consolidada.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

A 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración Incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

El Grupo clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren.

Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

(c) Instrumentos financieros

a. Clasificación de instrumentos financieros

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

b. Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible, legalmente de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

c. Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Son principalmente fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del Balance de Situación Intermedio Consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en “Activos financieros con empresas asociadas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el Balance de Situación Intermedio Consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” en función de su vencimiento.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

d. Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

El Grupo reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros. En el momento en el que se considera que el deterioro y la incobrabilidad son irreversibles, se elimina el valor contable contra el importe de la cuenta correctora.

La pérdida por deterioro de valor se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor. La reversión de la pérdida se reconoce contra el importe de la cuenta correctora.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

Los préstamos concedidos al Grupo que tienen un vencimiento superior a un año se clasifican como pasivo no corriente. Los intereses a pagar se han registrado contablemente según se ha producido el devengo de los mismos de acuerdo a las condiciones contractuales entre el Grupo y las entidades financieras.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

- Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

- Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida la de cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el Balance de Situación Intermedio Consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

(e) Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(g) Retribuciones a los empleados

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, cuyo pago se espera liquidar íntegramente antes de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados hayan prestado los servicios que les otorgan las retribuciones.

Las retribuciones a empleados a corto plazo, se reclasifican a largo plazo, si se modifican las características de las retribuciones o si se produce un cambio no temporal en las expectativas de la liquidación.

El Grupo reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el Balance de Situación Intermedio Consolidado corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en resultados.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. La reversión se realiza contra la partida de resultados en el que se hubiera registrado el correspondiente gasto y el exceso, en su caso, se reconoce en la partida otros ingresos.

(i) **Reconocimiento de ingresos ordinarios**

Los ingresos por arrendamiento se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

(j) **Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que las Sociedades están acogidas al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 27 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente HOTEL MAR BELL, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 29 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente PROMOCIONES ATOCHA 40, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad optante por el régimen SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(k) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dinerada de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros intermedios consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

(l) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

El Grupo presenta el Balance de Situación Intermedio Consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(n) Medio ambiente

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica el Grupo, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo.

Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente del Grupo que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que las Sociedades están acogidas al régimen SOCIMI.

(p) Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado {debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

(q) Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

coste de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización. El resto de los costes por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

(5) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A 30 de junio de 2018, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Viviendas: Bailén y Atocha 40.
- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Mar Bell, Tropicana, Cecilia, Vistamar, Monterrey, Surfing Playa, Sants, Binibeca, Alfaz del Pi y Valparaíso.

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2018 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2017 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2017 para activos y pasivos):

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros		
	30 de junio de 2018		
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Ingresos por arrendamiento			
Total ingresos ordinarios	3.628.203	17.587	3.645.790
Otros Ingresos	3.628.203	17.587	3.645.790
	4.969	6.482	11.451
Gastos por amortización	(894.937)	(26.072)	(921.009)
Gastos de explotación	(1.456.472)	(88.415)	(1.544.887)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	395.138	-	395.138
Beneficio operativo	1.676.901	(90.418)	1.586.483
Financieros Netos	(730.460)	-	(730.460)
Resultado antes de impuestos	946.441	(90.418)	856.023
Impuestos sobre beneficios	(85.815)	-	(85.815)
Beneficio del periodo	860.626	(90.418)	770.208

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros		
	30 de junio de 2017		
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Ingresos por arrendamiento	137.337	2.816.297	2.953.634
Total ingresos ordinarios	137.337	2.816.297	2.953.634
Aprovisionamientos	-	(2.204)	(2.204)
Otros Ingresos	-	5.553	5.553
Gastos de personal	(11.409)	(4.154)	(15.563)
Gastos por amortización	(5.719)	(635.331)	(641.050)
Gastos de explotación	(28.347)	(1.145.002)	(1.173.349)
Otros resultados	(39.805)	(116.000)	(155.805)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	538.143	538.143
Beneficio operativo	52.057	1.457.302	1.509.359
Financieros Netos	-	(555.223)	(555.223)
Resultado antes de impuestos	52.057	902.079	954.136
Impuestos sobre beneficios	-	(103.404)	(103.404)
Beneficio del periodo	52.057	798.675	850.732

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros			
	30 de junio de 2018			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	6.674	-	6.674
Inmovilizado material	-	217.562	-	217.562
Inversiones Inmobiliarias	14.835.672	146.742.604	-	161.578.276
Inversiones financieras a largo plazo	16.987	238.867	2.060.740	2.316.594
Total activos no corrientes	14.852.659	147.205.707	2.060.740	164.119.105
Existencias	96.480	600	90.394	187.474
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	131.258	520.547	3.563.047	4.214.852
Periodificaciones a corto plazo	2.718	671	16.502	19.891
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	36.023	1.586.046	716.523	2.338.592
Total activos corrientes	266.479	2.107.864	4.386.466	6.754.809
Total activos	15.119.138	149.313.571	6.447.206	170.879.914

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros		
	31 de diciembre de 2017		
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Inmovilizado intangible	-	7.812	7.812
Inmovilizado material	-	239.632	239.632
Inversiones Inmobiliarias	4.516.344	113.748.141	118.264.485
Inversiones financieras a largo plazo	387	2.097.247	2.097.634
Total activos no corrientes	4.516.731	116.092.832	120.609.563
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5.728.120		5.728.120
Existencias	1.270	175.417	176.687
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.649	1.048.062	1.081.711
Inversiones financieras a corto plazo	19.100	3.212.141	3.231.241
Total activos corrientes	5.782.139	4.435.620	10.217.759
Total activos	10.298.870	120.582.452	130.827.322

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros			
	30 de junio de 2018			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa y otros	Total
Provisiones a largo plazo	-	10.195	-	10.195
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	62.284.362	144.407	62.428.769
Otros pasivos financieros	349.246	227.981	2.572.353	3.149.580
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.851	841.416	1.449.552	2.313.819
Periodificaciones a corto plazo	-	-	30.000	30.000
Total pasivos	372.097	63.363.954	4.196.312	67.932.363

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros		
	31 de diciembre de 2017		
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
Pasivos financieros con Entidades de Crédito		43.728.149	43.728.149
Otros pasivos financieros	110.882	2.554.132	2.665.014
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.422	1.361.015	1.372.437
Total pasivos	122.304	47.653.491	47.775.795

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.

	Euros		
	30 de junio de 2018		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	8.353	1.393	9.746
Altas	1.641	-	1.641
Coste a 30 de junio de 2018	9.994	1.393	11.387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	(1.934)	-	(1.934)
Dotaciones	(2.198)	(581)	(2.779)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2018	(4.132)	(581)	(4.713)
Valor neto contable a 30 de junio de 2018	5.862	812	6.674

	Euros		
	31 de diciembre de 2017		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2016	-	-	-
Altas	8.353	1.393	9.746
Coste a 31 de diciembre de 2017	8.353	1.393	9.746
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016	-	-	-
Dotaciones	(1.934)	-	(1.934)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	(1.934)	-	(1.934)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2017	6.419	1.393	7.812

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(7) INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material comprende principalmente instalaciones técnicas.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance de Situación Intermedio Consolidado del Grupo como Inmovilizado Material a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 han sido los siguientes:

	Euros	
	30 de junio de 2018	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	285.895	285.895
Altas	-	-
Coste a 30 de junio de 2018	285.895	285.895
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	(46.263)	(46.263)
Dotaciones	(22.070)	(22.070)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2018	(68.333)	(68.333)
Valor neto contable a 30 de junio de 2018	217.562	217.562

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2016	34.322	34.322
Altas	251.573	251.573
Coste a 31 de diciembre de 2017	285.895	285.895
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016	(4.991)	(4.991)
Dotaciones	(41.272)	(41.272)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	(46.263)	(46.263)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2017	239.632	239.632

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 Consolidados correspondientes al periodo de
 seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(8) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2018 las inversiones inmobiliarias comprenden 7 hoteles, 2 edificios de viviendas y 6 activos de apartamentos turísticos, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por el Grupo.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance de Situación Intermedio Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 han sido los siguientes:

	Euros				
	2018				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	49.190.296	63.071.589	7.843.346	156.109	120.261.340
Altas	10.169.803	23.561.225		6.367.989	40.099.017
Trasposos		(1.838.744)	7.269.843	(5.431.099)	
Activos mantenidos para la venta	4.349.621	592.323	599.389		5.541.242
Bajas	(709.834)	(721.613)			(1.431.447)
Coste a 30 de junio de 2018	62.999.886	84.395.259	15.712.577	1.092.999	164.470.152
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	-	(1.743.225)	(253.630)	-	(1.996.855)
Dotaciones	-	(649.987)	(245.034)	-	(895.021)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2018	-	(2.393.212)	(498.664)	-	(2.891.876)
Valor neto contable a 30 de junio de 2018	62.999.886	82.271.478	15.213.913	1.092.999	161.578.276

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros				
	2017				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2016	36.729.736	37.182.367	3.132.536	-	77.044.639
Altas por combinación de negocios	2.543.568	12.116.271	37.839	-	14.697.678
Altas	14.857.940	14.952.407	4.979.259	670.088	35.459.694
Bajas	(591.327)	(587.256)	(33.968)	-	(1.212.551)
Traspasos	(4.349.621)	(592.200)	(272.320)	(513.979)	(5.728.120)
Coste a 31 de diciembre de 2017	49.190.296	63.071.589	7.843.346	156.109	120.261.340
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016	-	(572.815)	-	-	(572.815)
Dotaciones	-	(1.183.176)	(254.664)	-	(1.437.840)
Bajas	-	12.766	1.034	-	13.800
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	-	(1.743.225)	(253.630)	-	(1.996.855)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2017	49.190.296	61.328.364	7.589.716	156.109	118.264.485

Con fecha 25 de enero de 2018, 3 de marzo de 2018 y 25 de mayo de 2018, se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble “El Puerto” por importe de 183.200 euros, 96.560 euros y 642.992 euros, respectivamente.

Con fecha 1 de enero de 2018 se decidió traspasar a inversiones inmobiliarias el activo “Bailen clasificado como disponible para la venta a 31 de diciembre de 2017. Dicha decisión se tomó en base al deterioro de la expectativa de desinversión y por lo tanto han dejado de cumplirse los requisitos para mantener dicha clasificación.

Con fecha 22 de enero de 2018, 25 de enero de 2018, 17 de abril de 2018 y 9 de mayo de 2018, se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble “Las Terrazas” por importe de 198.422 euros, 144.477 euros, 272.490 euros y 158.444 euros, respectivamente.

Con fecha 25 de abril de 2018 se ha procedido a la venta del inmueble “Vivienda” del activo Vistamar por un importe total de 130.000 euros.

Durante el ejercicio 2017 las desinversiones en activos generaron un beneficio de 3549.633 euros

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2018 son las siguientes:

Tipo de activo	Nombre	Euros
		Altas
Hoteles	Compra Binibeca	18.321.357
Hoteles	Compra Alfaz del Pi	9.031.482
Hoteles	Compra Valparaiso	5.970.102
Hoteles y viviendas	Mejoras	6.776.076
		<u>40.099.017</u>

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Con fecha 18 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el hotel “Valparaíso” en Manacor (Mallorca) por un importe total de 5,7 millones de euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

Con fecha 20 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el hotel “Binibeca” en San Luis (Menorca), por un importe total de 17,5 millones de euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido un inmueble situado en suelo de uso hotelero en Alfaz del Pi (Alicante) por un importe total de 8,7 millones de euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

A 30 de junio del 2018 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Las inversiones inmobiliarias que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 131 millones de euros al 30.06.2018 (96 millones de euros a 31.12.2017). Conciernen solamente la Sociedad Dominante y a las sociedades dependientes Hotel Mar Bell Apartamentos Surfing Playa y Flen.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

De acuerdo a la Norma de valoración N° 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles durante el primer el año de adquisición corresponde con el precio de compra ya que se establece como base más representativa.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el grupo no tiene registrado ningún tipo de deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Los valores de tasación se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Inversiones inmobiliarias	174.120	141.860
	174.120	141.860

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2018 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC:

	30.06.2018			31.12.2017		
	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS
Total Ingresos por arrendamiento	8.540.949	32.616.649	60.556.883	7.270.963	25.321.132	34.306.380

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios cuotas mínimas de arrendamiento operativo no cancelables. Dichos contratos son a largo plazo y para el sector hotelero suponen un grado de ocupación del 100% representando 79.203 metros cuadrados, quedando únicamente los inmuebles residenciales de Bailen y Atocha así como el Hotel Alfaz del Pi vacíos, con 18.707 metros cuadrados, a fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados.

No toda la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad genera ingresos como consecuencia de que se están realizando una serie de actuaciones de adecuación, reforma y renovación.

(9) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2018 son fianzas depositadas en entes públicos y cuentas a cobrar con clientes y Administraciones Públicas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros			
	30 de junio del 2018		31 de diciembre del 2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	2.316.594	-	2.097.634	-
Otros activos financieros	-	-	-	3.231.241
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	(92.265)	-	296.437
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	(8.793)	-	-
Deudores varios	-	234.425	-	244.978
Total	2.316.594	133.366	2.097.634	3.772.656

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

A 30 de junio de 2018, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 8 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2018, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30 de junio de 2018			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	2.316.594	2.316.594
Otros activos financieros	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	(92.265)	-	-	(92.265)
Clientes empresas del grupo y asociadas	(8.793)	-	-	(8.793)
Deudores varios	234.425	-	-	234.425
	133.366	-	2.316.594	2.449.960

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	31 de diciembre de 2017			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	2.097.634	2.097.634
Otros activos financieros	3.231.241	-	-	3.231.241
Clientes por ventas y prestación de servicios	296.437	-	-	296.437
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-
Deudores varios	244.978	-	-	244.978
	<u>3.772.656</u>	<u>-</u>	<u>2.097.634</u>	<u>5.870.290</u>

(10) EXISTENCIAS

El detalle de las existencias a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Anticipos a proveedores grupo	-	112.357
Anticipos a proveedores	187.474	64.330
	<u>187.474</u>	<u>176.687</u>

(11) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(12) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2018 el capital social de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. asciende a 11.292.420 euros (11.292.420 euros a 31 de diciembre de 2017) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2017), representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El valor de cotización a 30 de junio del 2018 es de 10,80 euros por acción.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2018 son los siguientes:

	30.06.2018
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	65,75%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	11,23%
	<u>100,0%</u>

Durante el periodo 2017 han acordado cinco ampliaciones de capital, que se describen brevemente a continuación:

(i) Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los accionistas de la Sociedad Dominante en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(ii) Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de 850.684,71€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iii) Ampliación de capital aprobada el 20 de abril de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 1.616.584 € de capital con una prima de emisión total de 14.278.929,57 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.616.581 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iv) Ampliación de capital aprobada el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 299.598 € de capital con una prima de emisión total de 2.604.883,55 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 299.598 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(v) Ampliación de capital aprobada el 14 de junio de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 1.140.534 € de capital con una prima de emisión total de 9.916.482,27 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.140.534 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

(b) Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

Con fecha 23 de mayo de 2018 se ha aprobado el reparto de dividendos del ejercicio 2017 con cargo a prima de emisión por importe de 4.509.720 euros.

A 30 de junio de 2018 la prima de emisión del Grupo asciende a 50.004.877 euros (54.514.597 euros a 31 de diciembre del 2017).

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Reserva legal	289.040	90.282
Reservas de la Sociedad Dominante	(13.852)	(13.852)
Reservas consolidadas	(295.130)	(162.572)
	(19.944)	(86.142)

Reserva legal

A 30 de junio de 2018 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 289.040 euros (90.282 euros a 31 de diciembre del 2017).

Reserva legal de la Sociedad dominante

Por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% de los beneficios a dicha reserva legal hasta que represente, como mínimo, el 20% del capital social. La reserva legal puede utilizarse para aumentar el capital en la parte que supere el 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada, y siempre que no supere el 20% del capital social, la reserva legal únicamente puede utilizarse para compensar pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

(d) Autocartera

A 30 de junio de 2018, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 300.010 euros. No se han realizado compraventas de acciones propias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018**(e) Dividendos pagados**

Con fecha 23 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por los administradores de la Sociedad Dominante. La distribución es la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	1.100.700,15
Prima de emisión	4.509.719,60
<u>Distribución:</u>	
Reserva legal	198.756,23
Dividendos	5.411.663,52

Con fecha 23 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 901.943,92 euros, a razón de 0,08 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2017 y 4.509.719,60 euros, a razón de 0,40 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 5.411.663,52 euros, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas, el 23 de mayo del 2018. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 1 de junio de 2018.

(13) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías**

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	<u>30 de junio de 2018</u>	
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
	<u>Valor contable</u>	<u>Valor contable</u>
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	59.163.199	3.265.570
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	1.247.904	1.901.676
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	1.838.957
Otros acreedores	-	6.000
Total pasivos financieros	<u>60.411.103</u>	<u>7.012.203</u>

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	31 de diciembre de 2017	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	41.146.417	2.581.732
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	1.064.164	1.600.850
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	32.070
Personal		127.565
Otros acreedores	-	793.302
Anticipos de clientes	-	10.000
Total pasivos financieros	42.210.581	5.145.519

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30 de junio de 2018							
	Euros							
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.265.570	3.791.303	3.875.490	3.922.535	3.970.588	43.603.283	-	62.428.769
Otros pasivos financieros	1.901.676	-	-	-	-	-	1.247.904	3.149.581
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.844.957	-	-	-	-	-	-	1.844.957
Total	7.012.203	3.791.303	3.875.490	3.922.535	3.970.588	43.603.283	1.247.905	67.423.307

(*) Considerando los ejercicios por periodos de junio a junio.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	31 de diciembre de 2017							
	Euros							
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	2.581.732	2.517.180	2.517.180	2.517.180	2.517.180	31.077.697	-	43.728.149
Otros pasivos financieros	1.600.850	-	-	-	-	-	1.064.164	2.665.014
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	962.937	-	-	-	-	-	-	962.937
Total	5.145.519	2.517.180	2.517.180	2.517.180	2.517.180	31.077.697	1.064.164	47.356.100

La Sociedad Dominante ha otorgado garantías por los préstamos hipotecarios contratados (Nota 8).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos por un valor total de 41.836.533 euros para los inmuebles El Puerto, Festa y Las Terrazas, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

La sociedad Hotel Mar Bell, S.L.U. ha recibido un aval por valor de 400.000 euros.

(14) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 1.247.904 euros a 30 de junio de 2018 (1.064.164 euros a 31 de diciembre del 2017), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

(15) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Proveedores	1.838.957	32.070
Personal	-	127.565
Otros acreedores	6.000	793.302
Anticipos de clientes	-	10.000
	1.844.957	962.937

(16) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de los estados financieros consolidados en relación con el

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 Consolidados correspondientes al periodo de
 seis meses terminado el 30 de junio de 2018

periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	30.06.2018	31.12.2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31	17
	Euros	Euros
Total pagos realizados	16.886.955	11.622.055
Total pagos pendientes	433.682	20.307

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estos estados financieros consolidados, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas de grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del Balance de Situación Intermedio Consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

(17) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen instrumentos financieros que, por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria consolidada son suficientes.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

(i) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 2.338.592 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 11).

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

(ii) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

El índice de Apalancamiento se calcula como la deuda financiera dividida entre el patrimonio neto. La deuda se calcula como el total de deuda mantenida con partes no vinculadas.

Concepto	30.06.2018	31.12.2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	59.163.199	41.146.417
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.265.570	2.581.732
Sub-total deuda financiera (a)	62.428.769	43.728.149
Patrimonio neto (b)	102.947.550	107.589.006
Indice de apalancamiento (a / b)	0,61	0,41

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, estima que cumplirá los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI, o subsanará los eventuales incumplimientos en los periodos contemplados por el mismo.

Con fecha 7 de junio de 2018 la Sociedad dominante ha presentado un escrito de alegaciones complementarias ante el TEAC en la que se solicita la devolución por importe de 205.644,13 euros, más los intereses de demora que en su caso se deriven por su disconformidad con la última resolución del TEAC sobre la aplicación de una bonificación del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales.

(18) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

<u>Saldos deudores</u>	Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Hacienda Pública deudora por IVA	4.015.665	480.154
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	65.821	60.142
	<u>4.081.486</u>	<u>540.296</u>
<u>Saldos Acreedores</u>	Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Hacienda Pública, acreedora por IVA	30.121	9.974
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	(27.468)	48.866
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	425.756	340.207
Otros	40.453	10.453
	<u>468.862</u>	<u>409.500</u>

A 30 de junio de 2018 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 77.398 euros a reserva legal y 77.398 euros a reserva voluntaria.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 77.398 euros a reserva legal y 77.398 euros a reserva voluntaria.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos propuestos del 2017: 901.944 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2016: 619.181 euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2017: 901.944 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2016: 619.181 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	Distribución de dividendos propuestos del 2017: 4.509.720 euros.
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2017: 4.509.720 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2016: 23 de marzo de 2017.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Hotel Valparaíso: 28 de abril de 2018. Hotel Binibeca: 20 de marzo de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Hotel Monterey: 1 de febrero de 2017. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017. Hotel Vistamar: 31 de enero de 2017. Hotel Tropicana: 27 de julio de 2016 Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016. Apartamentos turísticos Festa: 29 de diciembre de 2015. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Hotel Mar Bell, S.L.U: 29 de junio de 2016. Promociones Atocha 40, S.L.U: 29 de septiembre de 2016. Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero de 2017. Flen, S.L.U: 10 de julio de 2017
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Hotel Valparaíso. Hotel Binibeca. Apartamentos turísticos Sants. Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel Monterey. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Hotel Vistamar. Viviendas Atocha 40. Hotel Tropicana. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

(19) INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 5, conjuntamente con la información por segmentos.

(20) OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio 2018, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 11.451 euros (5.553 en 2017), que corresponden a ingresos excepcionales que no estaban previsto al inicio del ejercicio.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 28.853 euros. Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto correspondiente en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018**(21) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017 son como sigue:

	Euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Servicios de profesionales independientes	1.328.183	899.765
Primas de seguros	27.593	33.355
Gastos bancarios	102.327	6.097
Publicidad y propaganda	25.002	-
Suministros	1.421	10.289
Tributos	25.629	214.486
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.899	-
Retribución al Consejo de Administración	6.000	-
Otros resultados	877	9.357
	<u>1.521.931</u>	<u>1.173.349</u>

(22) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2018	30.06.2017
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	316	-
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(730.776)	(555.223)
	<u>(730.460)</u>	<u>(555.223)</u>

(23) GASTOS DE PERSONAL

El detalle de los gastos de personal a 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2018	30.06.2017
Sueldos, salarios y asimilados	-	11.475
Seguros sociales	-	3.649
Otros gastos sociales	-	439
	<u>-</u>	<u>15.563</u>

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Euros								
30.06.2018								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	-	6.000	-	-	-	-	-	-

Euros								
30.06.2017								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	-	6.000	-	-	-	-	-	-

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de Administración independientes, que ha sido establecida en Junta General por un importe de 6.000 euros anuales. A 30 de junio de 2018, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 6.000 euros.

A 30 de junio de 2018 la compañía tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2017 la compañía tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

(d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2018

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante. Los administradores afectados se deberán abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad que, a 30 de junio de 2018, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

(25) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	30.06.2018	31.12.2017
Categoría profesional		
Otros	-	1
Total	-	1

A 31 de diciembre de 2017 el único empleado era mujer.

Durante los ejercicios terminados a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 el Grupo no ha tenido ninguna persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

(26) HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios de auditoria devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas Ernst&Young, S.L. sobre los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2018 ascienden a 19.500 euro. No habiéndose devengado honorarios por los servicios sobre los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2017.

(27) HECHOS POSTERIORES

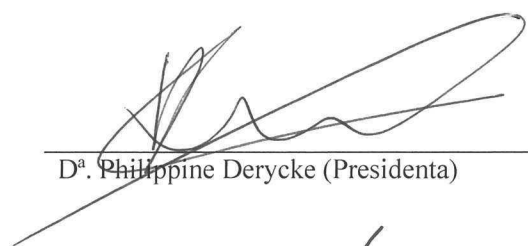
No existe ningún hecho significativo digno de mención que altere lo reflejado en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 6 de septiembre de 2018 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

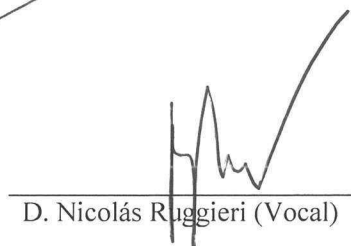
Firmantes:



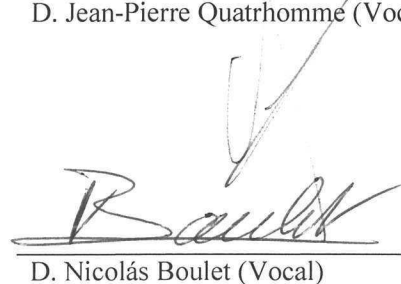
D. Philippine Derycke (Presidenta)



D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)



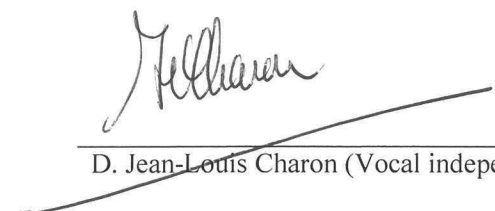
D. Nicolás Ruggieri (Vocal)



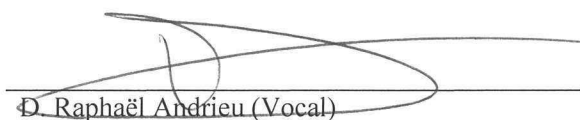
D. Nicolás Boulet (Vocal)



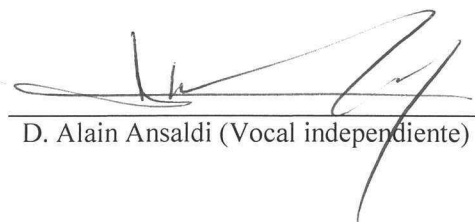
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D. Raphaël Andrieu (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Madrid, a 6 de septiembre de 2018

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO 2018
(Euros)

Descripcion	30-06-18	30-06-17
A) Activo no corriente	155.708.938	112.656.340
Inmovilizado intangible	0	29.612
Inmovilizado material	0	0
Inversiones inmobiliarias	131.126.990	94.986.108
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	22.521.209	12.078.718
Inversiones financieras a largo plazo	2.060.739	5.561.902
B) Activo corriente	4.390.292	40.206.010
Activos no corrientes mantenidos para la venta		0
Existencias	90.393	106.505
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.566.874	1.893.151
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	414.449
Inversiones financieras a corto plazo	0	6.720.000
Periodificaciones a corto plazo activo	16.502	45.533
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	716.523	31.026.372
TOTAL ACTIVO (A+B)	160.099.230	152.862.350
A) Patrimonio Neto	104.039.925	108.179.780
<i>Fondos propios</i>	<i>104.039.925</i>	<i>108.179.780</i>
Capital	11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	50.004.877	54.514.597
Reservas	275.186	180.565
Otras aportaciones de socios	41.200.000	41.200.000
Acciones y participaciones en patrimonio propio	-300.010	0
Resultado del ejercicio	1.567.452	992.198
B) Pasivo no corriente	50.147.179	41.382.404
Deudas a largo plazo	50.147.179	41.382.404
C) Pasivo corriente	5.912.126	3.300.166
Deudas a corto plazo	4.432.573	2.064.371
Acreedores comerciales y otra cuentas a pagar	1.449.553	1.192.234
Periodificaciones a corto plazo pasivo	30.000	43.561
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	160.099.230	152.862.350

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO 2018
(Euros)

Descripción	30-06-18	30-06-17
Importe neto de la cifra de negocios	3.118.284	2.653.115
Otros ingresos	0	191
Gastos de explotación	-1.496.638	-1.121.721
Gastos por amortización	-786.745	-478.304
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	395.138	538.743
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.230.038	1.592.025
Ingresos financieros	1.089.955	44.024
Gastos financieros	-666.726	-540.448
B) RESULTADO FINANCIERO	423.229	-496.424
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	1.653.267	1.095.601
Impuesto sobre beneficios	-85.815	-103.403
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.567.452	992.198